

# Stanovení hodnoty pozemku, zatíženého právem stavby – II

To Determine the Value of the Land, Burdened the Right to Build – II

**ABSTRAKT:** Autor zveřejnil v předchozím čísle článek, podrobně pojednávající o metodice ocenění pozemku zatíženého právem stavby. V tomto čísle je současně publikováno pojednání o míře kapitalizace při výnosovém oceňování. Na základě těchto předchozích teoretických úvah snaží se nyní autor shrnout a zjednodušit problematiku pro možné praktické využití.

## KLÍČOVÁ SLOVA:

Občanský zákoník, právo stavby, nájemné, výnosové ocenění, vzorce pro výnosové ocenění, míra kapitalizace, odúročení (diskontování), úročitel, znalec, odhadce, ocenění majetku, pozemek, stavba

**ABSTRACT:** The author published in the previous issue of the article, detailing the matter of the methodology of the valuation of the land burdened by the law construction. In this issue is published a treatise on the extent of capitalization in yield valuation. On the basis of previous theoretical considerations, try to enjoy the author summed up the issue for possible practical use.

## KEYWORDS:

Civil Code, the right to build, rent, the yield valuation, formulas for yield valuation, capitalization rate, discounting, interest factor, expert, appraiser, property valuation, land, construction

## 1. ÚVOD

V předchozích článcích [4, 5] byla odvozena následující pravidla, jež je třeba při stanovení obvyklé ceny pozemku, zatíženého právem stavby, respektovat:

1. Vhodným způsobem ocenění zatíženého pozemku bude zřejmě metoda reziduální – od obvyklé ceny pozemku právem stavby nezatíženého odečteme všechny budoucí předpokládané ztráty a přičteme všechny předpokládané budoucí zisky.
2. Míra kapitalizace  $i$  použitá pro diskontování musí být stejná, jako poměr obvyklého nájemného nezatíženého pozemku k jeho obvyklé ceně.
3. Ztrátou je budoucí obvyklé nájemné z nezatíženého pozemku, jež bylo svým způsobem předplaceno při sjednání smlouvy.
4. Ziskem naopak mohou být:
  - a) stavební plat, hrazený stavebníkem každoročně vlastníkovu pozemku, pokud je to ve smlouvě o zřízení práva stavby stanoveno, a
  - b) sleva na ceně stavby při jejím převodu ze stavebníka na vlastníka pozemku v okamžiku skončení doby práva stavby.

### K jednotlivým položkám:

**Obvyklá cena pozemku** – stanoví se přiměřeným způsobem jako pro pozemek nezatížený, určený k účelu, vyhovujícímu právu stavby.

**Obvyklé nájemné** – stanoví se přiměřeným způsobem jako pro pozemek právem stavby nezatížený, určený k účelu, vyhovujícímu právu stavby. Vzhledem k tomu, že hypoteticky se jedná o nájemné jako opakované plnění v jednotlivých budoucích letech, je třeba je diskontovat (odúročit) na současnou hodnotu a sečíst. Předpokládáme konstantní výši nájemného; příslušný vztah pro konstantní výnos a určitou dobu trvání výnosů potom je:

$$ZN = N \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i}, \quad (1)$$

kde

$ZN$  ..... ztráta výnosů z hypotetického nájemného pozemku po celou zbývající dobu trvání práva stavby [Kč];

$N$  ..... předpokládané obvyklé budoucí roční nájemné nezatíženého pozemku po celou zbývající dobu trvání práva stavby [Kč/rok];

$n$  ..... počet zbývajících let trvání práva stavby [roků];

$q$  ..... úročitel, vypočtený podle vztahu  $q = 1 + i$ , kde  $i$  je míra kapitalizace – viz dále.

**Stavební plat** – obdoba nájemného (nikoliv pachtovného); je hrazen ve výši dle ujednání ve smlouvě o zřízení práva stavby. Podle § 1247 občanského zákoníku „bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujících se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno“.

Podle § 1304 obč. zákoníku „časově neomezené reálné břemeno může být zřízeno jen jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být předem určeny již při zřízení reálného břemene“. Právo stavby však není časově neomezené, naopak, doba práva musí být sjednána, stanovení podmínek výkupu tedy zřejmě není povinné.

Podle § 16b odst. 6 zákona o oceňování majetku (tedy v případě určení ceny zjištěné) „reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedeny pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění“.

Jak je zřejmé, mohou nastat případy, kdy předem nejsou ve smlouvě stanoveny podmínky výkupu. Navíc v našem případě neoceňujeme právo stavby, ale stanovujeme cenu pozemku, takže se nejedná o převod vlastnictví práva stavby, ale o pokud možno objektivní určení ceny resp. hodnoty, jakou by byl rozumný kupující byl ochoten uhradit, aby mu přitom nevznikla ztráta. Je proto nadále stavební plat uvažován ve výpočtech jako jedna z rovnocenných ekonomických veličin.

Vzhledem k tomu, že se opět jedná o opakované plnění v jednotlivých budoucích letech, je třeba jednotlivá roční plnění opět diskontovat a sečíst. Předpokládáme konstantní výši; příslušný vztah potom je:

$$ZSP = sp \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i}, \quad (2)$$

kde:

$ZSP$  ... výnosy ze stavebního platu po celou zbývajících dobu trvání práva stavby [Kč];

$sp$  ..... sjednaná roční výše stavebního platu po celou zbývajících dobu trvání práva stavby [Kč/rok];

$n$  ..... počet zbývajících let trvání práva stavby [roků];

$q$  ..... úročitel, vypočtený podle vztahu  $q = 1 + i$ , kde  $i$  je míra kapitalizace.

**Míra kapitalizace** použitá pro diskontování – jak dříve uvedeno (zejména [5]), musí být stejná, jako poměr obvyklého nájemného nezatíženého pozemku k jeho ceně:

$$i = \frac{N}{CP}, \quad (3)$$

kde:

$i$  ..... míra kapitalizace;

$N$  ..... obvyklé nájemné z nezatíženého pozemku [Kč/rok]; pokud nelze obvyklé nájemné objektivně zjistit, domnívá se autor, že přiměřená míra kapitalizace by byla  $u = 5\%$  p.a., tedy v setinném vyjádření  $i = 0,05$ ; rozbor vlivu jiné hodnoty je uveden níže, v každém případě však tato hodnota musí být totožná s poměrem nájemného a ceny;

$CP$  ..... cena pozemku nezatíženého právem stavby [Kč].

**Sleva na ceně stavby** při jejím převodu ze stavebníka na vlastníka pozemku: dle § 1255 občanského zákoníku „není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno,

za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.“ Mohou zde tedy nastat varianty:

- je ujednáno, že na konci doby trvání práva stavby stavebník stavbu odstraní a pozemek uvede do původního stavu; pak zde vlastník pozemku nemá žádnou budoucí výhodu, žádný zisk;
- není nic ujednáno; nastoupí zde ustanovení občanského zákoníku, kdy vlastník pozemku má výhodu, že musí hradit jen polovinu zůstatkové ceny stavby, druhá polovina je jeho ziskem;
- je sjednán jiný podíl zůstatkové ceny stavby, který musí vlastník pozemku hradit; v tom případě je jeho budoucím ziskem zbytek do ceny stavby, který musí hradit nemusí.

Vzhledem k tomu, že ovšem tento zisk bude dosažen až v době ukončení práva stavby, je třeba jej diskontovat o zbývajících dobu trvání tohoto práva:

$$ZVK = \frac{Z}{q^n}, \quad (4)$$

kde:

$ZVK$  .. diskontovaný zisk z výhody nehranění celé ceny stavby na konci trvání práva stavby [Kč];

$Z$  ..... zisk (výhoda) – nehraněná část ceny stavby na konci trvání práva stavby [Kč]; je roven ceně (hodnotě) stavby na konci doby trvání práva stavby, snížené o částku, kterou bude muset vlastník pozemku za stavbu uhradit.

## 2. Odvození vztahu pro výpočet ceny (hodnoty)

**Pro výpočet ceny (hodnoty) pozemku zatíženého právem stavby CPps** je pak třeba uvedené hodnoty sloučit, přitom některé mohou být i nulové (například nesjednaný stavební plat nebo žádný budoucí zisk při nabytí stavby na konci, pokud je sjednáno odstranění stavby stavebníkem). Naopak hypotetické nájemné je třeba uvažovat vždy, nehledě na stavební plat.

Platí tedy, že:

$$\begin{aligned} & \text{obvyklá cena pozemku nezatíženého právem stavby} \\ & - \text{diskontované ušlé hypotetické obvyklé nájemné do okamžiku ukončení práva stavby} \\ & + \text{diskontovaný sjednaný roční stavební plat do okamžiku ukončení práva stavby} \\ & + \text{diskontovaný zisk z neuhrazené části zůstatkové ceny stavby při ukončení práva stavby} \\ & = \text{cena pozemku zatíženého právem stavby} \end{aligned}$$

Vyjádřeno vzorcem:

$$CPps = CP - ZN + ZSP + ZVK. \quad (5)$$

Dosazením:

$$\begin{aligned} CPps &= CP - N \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} + sp \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} + \frac{Z}{q^n} \\ &= CP - \frac{N \cdot (q^n - 1)}{q^n \cdot i} + \frac{sp \cdot (q^n - 1)}{q^n \cdot i} + \frac{Z}{q^n}. \end{aligned} \quad (6)$$

Převedením posledních tří členů na společného jmenovatele a úpravou znamének:

$$CPps = CP - \frac{N \cdot (q^n - 1)}{q^n \cdot i} + \frac{sp \cdot (q^n - 1)}{q^n \cdot i} + \frac{Z \cdot i}{q^n \cdot i} =$$

$$= CP + \frac{-N \cdot (q^n - 1) + sp \cdot (q^n - 1) + Z \cdot i}{q^n \cdot i}, \quad (7)$$

$$CPps = CP + \frac{(sp - N) \cdot (q^n - 1) + Z \cdot i}{q^n \cdot i}, \quad (8)$$

resp. v elegantnější formě:

$$CPps = CP + (sp - N) \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} + \frac{Z}{q^n}. \quad (9)$$

Po dosazení za  $q = 1 + i$ :

$$CPps = CP + \frac{(sp - N) \cdot [(1 + i)^n - 1] + Z \cdot i}{(1 + i)^n \cdot i}, \quad (10)$$

resp.

$$CPps = CP + (sp - N) \cdot \frac{(1 + i)^n - 1}{(1 + i)^n \cdot i} + \frac{Z}{(1 + i)^n}. \quad (11)$$

### 3. OVĚŘENÍ VZTAHU PRO VÝPOČET CENY (HODNOTY)

#### 3.1 Závislost na míře kapitalizace a zbývajících době trvání práva stavby – stavba bude na konci odstraněna

V tab. 1 je uveden algoritmus výpočtu pro případ, kdy stavba na konci práva není odkupována, je stavebníkem odstraněna;

hodnoty ve sloupci č. 4 jsou jako příklad, kdy je cena práva stavby uhrazena při sjednání práva, následně není stavební plat, stavba bude na konci odstraněna stavebníkem. Cena nezatíženého pozemku je dosazena jako příklad ve výši 500 000 Kč.

V tab. 2 jsou uvedeny hodnoty závislosti ceny práva stavby na zbývajících době trvání práva pro případ, kdy:

- cena práva stavby byla uhrazena při sjednání práva,
- následně není stavební plat,
- stavba bude na konci odstraněna stavebníkem,
- cena nezatíženého pozemku 500 000 Kč,
- proměnlivá je míra kapitalizace.

Hodnoty jsou pak graficky vyneseny v obr. 1.

#### 3.2 Hodnota pozemku v případě stavebního platu

V tab. 3 jsou uvedeny hodnoty závislosti ceny práva stavby na zbývajících době trvání práva pro případ, kdy:

- při sjednání práva byl sjednán pravidelný roční plat v různé procentní výši ve vztahu k nájemnému z pozemku; pro názornost jsou uvedeny i hodnoty, kdy sjednaný stavební plat převyšuje obvyklé nájemné až o 40 %,
- stavba bude na konci odstraněna stavebníkem,
- hodnota (cena) nezatíženého pozemku je 500 000 Kč,
- proměnlivá je míra kapitalizace.

Hodnoty jsou pak graficky vyneseny v obr. 2. V případě, kdy je sjednán stavební plat ve výši obvyklého nájemného (poměr  $sp$  k  $N$  je roven 1,00 resp. 100 %) a stavba bude na konci odstraněna, je cena zatíženého pozemku rovna ceně pozemku nezatíženého (v tab. 3 vyznačeno tučně).

Tab. 1 Algoritmus výpočtu ceny pozemku zatíženého právem stavby. Stavba bude na konci práva stavebníkem odstraněna. (Zdroj: vlastní).

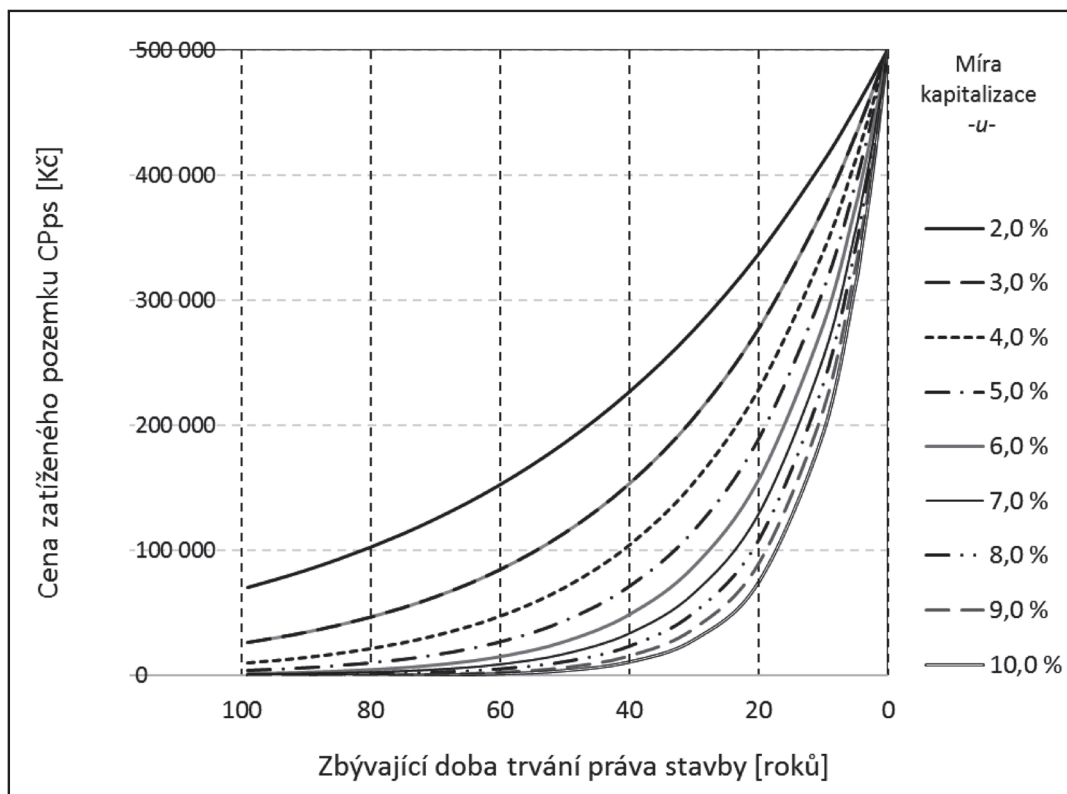
Table 1 The algorithm of calculation of the price of the land burdened by the law construction. The building will be at the end of the rights removed. (Source: own).

Položka	Ozn.	Rozměr	Hodnota	Vztah pro výpočet
1	2	3	4	5
Hodnota (cena) nezatíženého pozemku	$CP$	Kč	500 000	Zjištěno předem
Míra kapitalizace (musí být rovna podílu nájemného a ceny nezatíženého pozemku) v procentech	$u$	% p.a.	5,0	Při známém nájemném $i = \frac{N}{CP} \cdot 100 \%$ Není-li známo, pak např. 5 %
Míra kapitalizace setinná $i = u / 100$	$i$	$r^{-1}$	0,050	Při známém nájemném $i = \frac{N}{CP}$ Není-li známo, pak např. 0,05
Úročitel	$q$		1,050	$q = 1 + i$
Nájemné nezatíženého pozemku zjištěné	$N$	Kč/r	25 000	Není-li známo, pak hypotetické $N = CP \times i$ Zpravidla v takovém případě 5%: $N = 0,05 \times i$
Stavební plat, je-li sjednán	$sp$	Kč/r	0	Není-li stavební plat sjednán, pak $sp = 0$
Nehrazená část ceny stavby na konci trvání práva stavby; bude-li stavba stavebníkem odstraněna, pak $Z = 0$	$Z$	Kč	0	Bude-li stavba na konci odstraněna, pak $Z = 0$ Jinak rozdíl mezi cenou stavby na konci práva stavby a částkou, kterou bude muset vlastník pozemku na získání stavby vynaložit podle smlouvy resp. podle občanského zákoníku
Zbývajících doba trvání práva stavby	$n$	roků	50	Ke dni odhadu
Hodnota pozemku zatíženého právem stavby	$CPps$	Kč	43 602	$CPps = CP + \frac{(sp - N) \cdot (q^n - 1) + Z \cdot i}{q^n \cdot i}$

Tab. 2 Hodnota pozemku zatíženého právem stavby v závislosti na použité míře kapitalizace a zbývajících době trvání práva stavby – příklad. Cena práva stavby uhrazena při sjednání práva, následně není stavební plat, stavba bude na konci odstraněna stavebníkem, cena nezatíženého pozemku 500 000 Kč. (Zdroj: vlastní).

Table 2 The Value of the land burdened the right to build, depending on the extent of capitalization and the remaining time of the duration of construction – example. The price of rights of construction paid during the negotiation of the law, consequently, no construction salary, construction will be at the end of the deleted constructor; the price of unburdened land 500 000 CZK. (Source: own).

Zbývajících doba práva $n$ [roků]	Míra kapitalizace $u$ [% p.a.]									
	1,0 %	2,0 %	3,0 %	4,0 %	5,0 %	6,0 %	7,0 %	8,0 %	9,0 %	10,0 %
99	26 797	70 397	26 797	10 296	3 992	1 562	617	245	99	40
90	34 964	84 131	34 964	14 654	6 193	2 639	1 134	491	214	94
80	46 989	102 555	46 989	21 692	10 088	4 726	2 230	1 059	507	244
70	63 149	125 014	63 149	32 110	16 433	8 464	4 386	2 287	1 200	633
60	84 867	152 391	84 867	47 530	26 768	15 157	8 629	4 938	2 840	1 642
50	114 054	185 764	114 054	70 356	43 602	27 144	16 974	10 661	6 724	4 259
40	153 278	226 445	153 278	104 145	71 023	48 611	33 390	23 015	15 919	11 047
30	205 993	276 035	205 993	154 159	115 689	87 055	65 684	49 689	37 686	28 654
20	276 838	336 486	276 838	228 193	188 445	155 902	129 210	107 274	89 215	74 322
10	372 047	410 174	372 047	337 782	306 957	279 197	254 175	231 597	211 205	192 772
5	431 304	452 865	431 304	410 964	391 763	373 629	356 493	340 292	324 966	310 461
4	444 244	461 923	444 244	427 402	411 351	396 047	381 448	367 515	354 213	341 507
3	457 571	471 161	457 571	444 498	431 919	419 810	408 149	396 916	386 092	375 657
2	471 298	480 584	471 298	462 278	453 515	444 998	436 719	428 669	420 840	413 223
1	485 437	490 196	485 437	480 769	476 190	471 698	467 290	462 963	458 716	454 545
0	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000



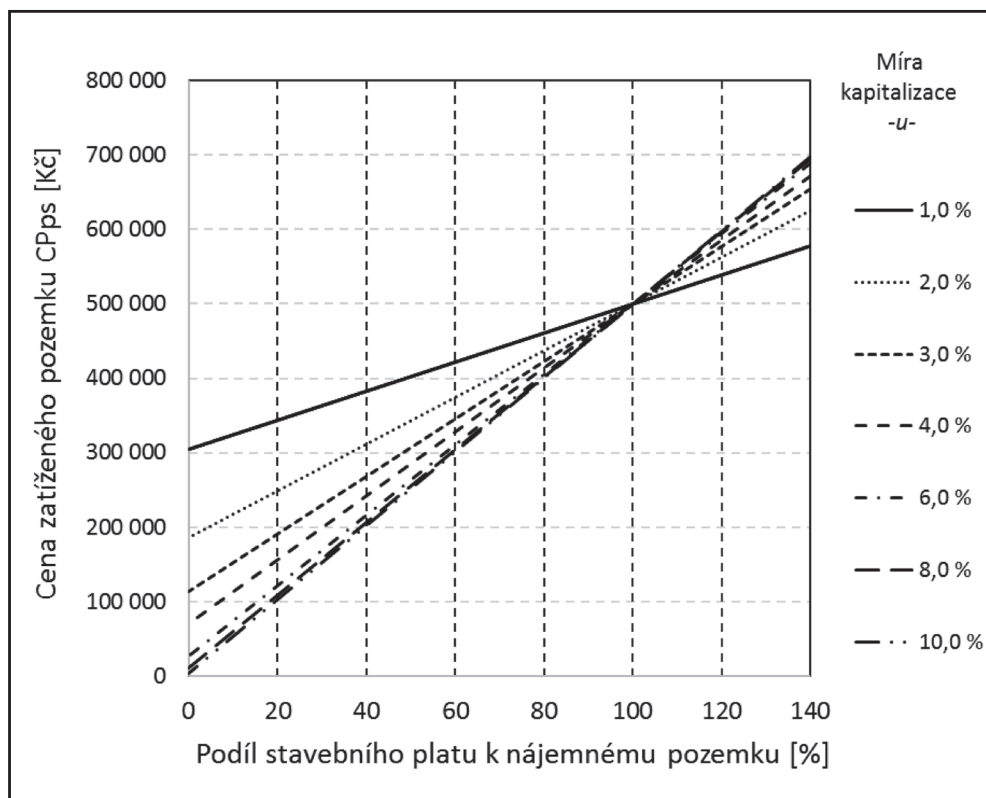
Obr. 1 Hodnota pozemku zatíženého právem stavby v závislosti na použité míře kapitalizace a zbývajících době trvání práva stavby – příklad k tab. 1. (Zdroj: vlastní).

Figure 1 The Value of the land burdened the right to build, depending on the extent of capitalization and the remaining time of the duration of construction – example to table 1. (Source: own).

Tab. 3 Hodnota pozemku zatíženého právem stavby v závislosti na použité míře kapitalizace a výši stavebního platu  $sp$  v poměru k ročnímu nájemnému  $N$  – příklad. Zbývající doba trvání stavby 50 let, stavba bude na konci odstraněna stavebníkem, cena nezatíženého pozemku 500 000 Kč. (Zdroj: vlastní).

Table 3 The Value of the land burdened the right to build, depending on the extent of capitalization and the amount of construction salary  $sp$  in proportion to the yearly rent  $N$  – example. The remaining duration of construction 50 years the building will be at the end of the deleted constructor, the price of unburdened land 500 000 Cz. (Source: own).

$sp/N$ %	Míra kapitalizace $u$ [% p.a.]									
	1,0 %	2,0 %	3,0 %	4,0 %	5,0 %	6,0 %	7,0 %	8,0 %	9,0 %	10,0 %
140	578 392	625 694	654 379	671 857	682 559	689 142	693 210	695 736	697 310	698 296
130	558 794	594 271	615 784	628 893	636 919	641 857	644 908	646 802	647 983	648 722
120	539 196	562 847	577 189	585 929	591 280	594 571	596 605	597 868	598 655	599 148
110	519 598	531 424	538 595	542 964	545 640	547 286	548 303	548 934	549 328	549 574
100	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
90	480 402	468 576	461 405	457 036	454 360	452 714	451 697	451 066	450 672	450 426
80	460 804	437 153	422 811	414 071	408 720	405 429	403 395	402 132	401 345	400 852
70	441 206	405 729	384 216	371 107	363 081	358 143	355 092	353 198	352 017	351 278
60	421 608	374 306	345 621	328 143	317 441	310 858	306 790	304 264	302 690	301 704
50	402 010	342 882	307 027	285 178	271 801	263 572	258 487	255 330	253 362	252 130
40	382 412	311 458	268 432	242 214	226 161	216 287	210 184	206 396	204 035	202 556
30	362 814	280 035	229 837	199 249	180 521	169 001	161 882	157 462	154 707	152 981
20	343 216	248 611	191 243	156 285	134 881	121 715	113 579	108 528	105 379	103 407
10	323 617	217 188	152 648	113 321	89 242	74 430	65 276	59 595	56 052	53 833
0	304 019	185 764	114 054	70 356	43 602	27 144	16 974	10 661	6 724	4 259



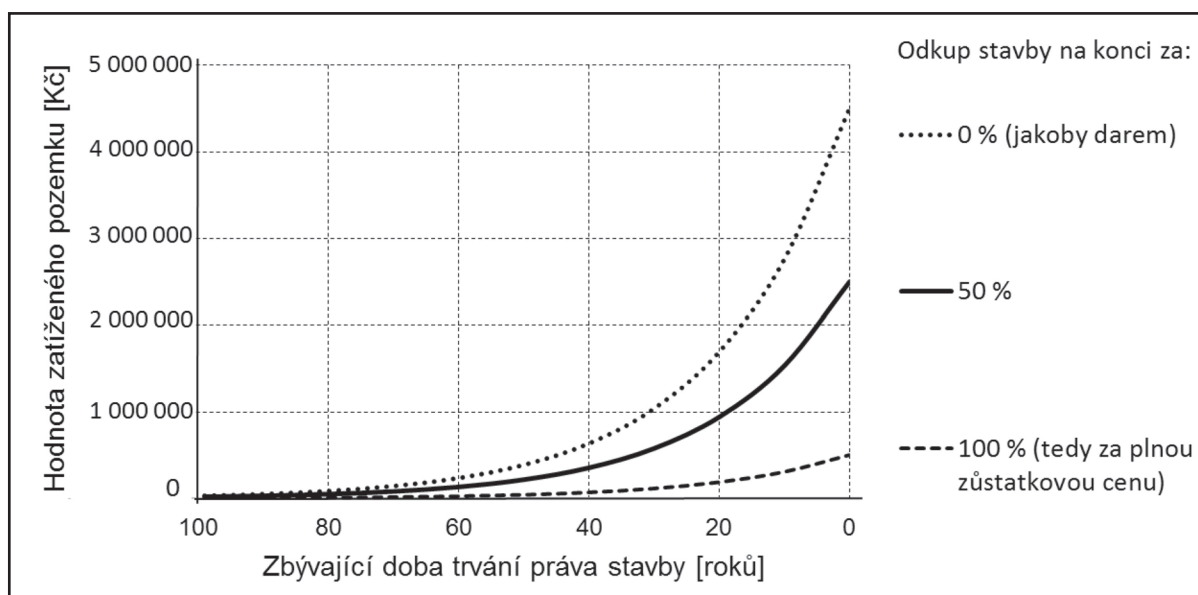
Obr. 2 Hodnota pozemku zatíženého právem stavby v závislosti na použité míře kapitalizace a výši stavebního platu  $sp$  v poměru k ročnímu nájemnému  $N$  – příklad k tab. 3. (Zdroj: vlastní).

Figure 2 The Value of the land burdened the right to build, depending on the extent of capitalization and the amount of construction salary  $sp$  in proportion to the yearly rent  $N$  – an example of the table 3. (Source: own).



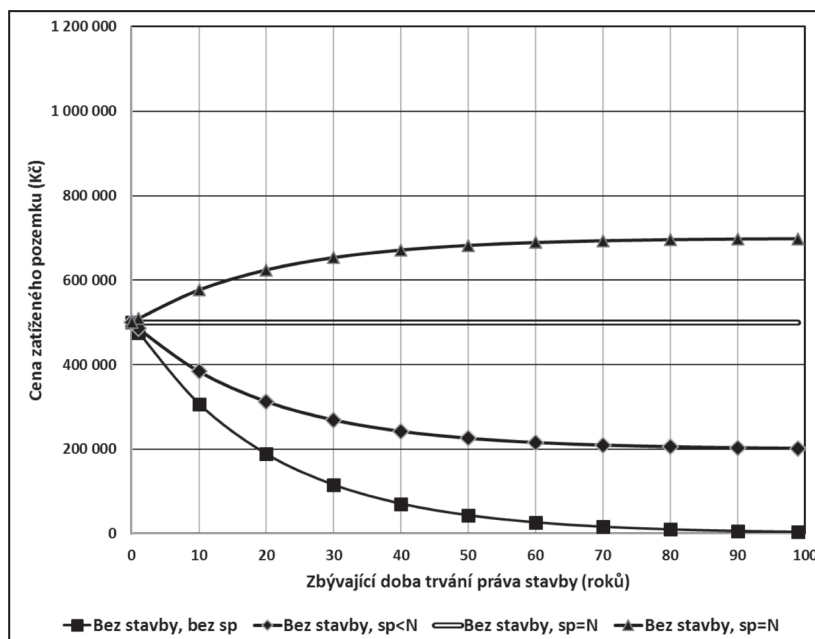
Tab. 4 Algoritmus výpočtu ceny pozemku zatíženého právem stavby. Stavba bude na konci práva odkoupena. (Zdroj: vlastní).  
Table 4 The algorithm of calculation of the price of the land burdened by the law construction. The building will be at the end of the rights purchased. (Source: own).

Položka	Ozn.	Rozměr	Hodnota	Vztah pro výpočet
1	2	3	4	5
Hodnota (cena) nezatíženého pozemku	$CP$	Kč	500 000	Zjištěno předem
Míra kapitalizace (musí být rovna podílu nájemného a ceny nezatíženého pozemku) v procentech	$u$	% p.a.	5,0	Při známém nájemném $i = \frac{N}{CP} \cdot 100 \%$ Není-li známo, pak např. 5 %
Míra kapitalizace setinná $i = u / 100$	$i$	$r^{-1}$	0,050	Při známém nájemném $i = \frac{N}{CP}$ Není-li známo, pak např. 0,05
Úročitel	$q$		1,050	$q = 1 + i$
Nájemné nezatíženého pozemku zjištěné	$N$	Kč/r	25 000	Není-li známo, pak hypotetické $N = CP \times i$ Zpravidla v takovém případě 5 %: $N = 0,05 \times CP$
Stavební plat, je-li sjednán	$sp$	Kč/r	0	Není-li stavební plat sjednán, pak $sp = 0$
Cena stavby	$CS$	Kč	20 000 000	Reprodukční cena v současné cenové úrovni
Opořebení stavby	$A$	%	80	Předpokládáné k datu ukončení práva stavby
Cena stavby časová	$CSK$	Kč	4 000 000	Zbytková cena k datu ukončení práva stavby
Podíl CSK hrazený vlastníkem pozemku za odkup stavby	$HCSKp$	%	40	Podle smlouvy Není-li sjednáno, 50 % dle obč. zákoníku
Hrazená část ceny stavby za odkup	$HCSK$	Kč	1 600 000	$HCSK = CSK \times (100 - HCSKp) / 100$
Nehrazená část ceny stavby na konci trvání práva stavby	$Z$	Kč	2 400 000	Stavba na konci odstraněna stavebníkem: $Z = 0$ Jinak $Z = CSK - HCSK$
Zbývající doba trvání práva stavby	$n$	roků	50	Ke dni odhadu
<b>Hodnota pozemku zatíženého právem stavby</b>	<b><math>CPps</math></b>	<b>Kč</b>	<b>252 891</b>	$CPps = CP + \frac{(sp - N) \cdot (q^n - 1) + Z \cdot i}{q^n \cdot i}$



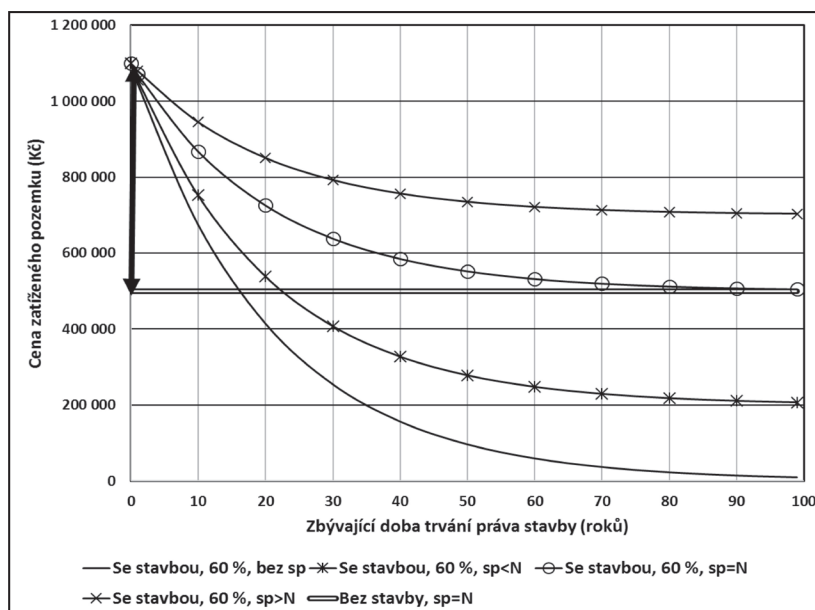
Obr. 3 Hodnota pozemku zatíženého právem stavby v závislosti na použité míře kapitalizace a zbývajících době trvání práva stavby – hodnoty dle tab. 4 a 5, různý podíl zbytkové ceny stavby při odkupu. (Zdroj: vlastní).

Figure 3 The Value of the land burdened the right to build, depending on the extent of capitalization and the remaining duration of the building rights – the values according to Table 4 and 5, a variable proportion of the residual of the construction price during the buyback. (Source: own).



Obr. 4 Průběh ceny pozemku v závislosti na zbývající době trvání práva stavby a výši stavebního platu, bez odkupu stavby na konci.

Figure 4 The Course of prices of land depending on the remaining time of the duration of construction and of the construction of the salary, without the buyout of the construction at the end.



Obr. 5 Průběh ceny pozemku v závislosti na zbývající době trvání práva stavby a výši stavebního platu, s odkupem stavby na konci (šipka znázorňuje nehrzenou část zbytkové ceny stavby).

Figure 5 the Course of prices of land depending on the remaining time of the duration of construction and of the construction of the salary, with the purchase of the construction at the end (the arrow shows the nehrzenou part of the residual cost of the building).

Tab. 5 Hodnota pozemku zatíženého právem stavby v závislosti na použité míře kapitalizace a zbývající době trvání práva stavby – hodnoty dle tab. 4, různý podíl zbytkové ceny stavby při odkupu. (Zdroj: vlastní).

Table 5 The value of the land burdened the right to build, depending on the extent of capitalization and the remaining duration of the building rights – the values according to Table 4, a variable proportion of the residual of the construction price during the buyback. (Source: own).

Odkup stavby na konci práva stavby za podíl zůstatkové ceny stavby ve výši	Cena pozemku CPps [Kč] při zbývající době trvání práva stavby n [roků]							
	99	80	60	50	40	20	10	0
0 % (jakoby darem)	35 931	90 796	240 910	392 417	639 206	1 696 003	2 762 610	4 500 000
50 %	19 962	50 442	133 839	218 009	355 114	942 224	1 534 783	2 500 000
100 % (tedy za plnou zůstatkovou cenu)	3 992	10 088	26 768	43 602	71 023	188 445	306 957	500 000

Tab. 6 Vstupní hodnoty pro grafy na obr. 4 a 5.  
Table 6 Input values for the graphs in Figure 4 and 5.

Cena pozemku	$CP$	Kč	500 000
Obvyklé nájemné	$N$	Kč / rok	25 000
z toho míra kapitalizace	$i$	$r^{-1}$	0,050
Sjednaná výše stavebního platu (alternativně 10 000 a 35 000 Kč)	$sp$	Kč / rok	25 000
Použitá míra kapitalizace pro diskontování	$i$	$r^{-1}$	0,050
Úročitel	$q$	$= 1 + i$	1,050
Reprodukční cena stavby nové v cenové úrovni ke dni odhadu	$CS$	Kč	5 000 000
Předpokládané opotřebení stavby ke dni ukončení práva stavby	$o$	%	80
Dtto v Kč, odpočet	$o$	Kč	-4 000 000
Zbytková cena stavby ke dni ukončení práva stavby (cena časová)	$CSK$	Kč	1 000 000
Podíl CSK hrazený vlastníkem pozemku za odkup stavby dle smlouvy (není-li stanoveno, 50 % dle obč. zákoníku)	$HCSKp$	%	40

### 3.3 Závislost na míře kapitalizace a zbývajících době trvání práva stavby – stavba bude na konci odkoupena vlastníkem pozemku

V tab. 4 je uveden algoritmus výpočtu pro případ, kdy bude stavba na konci práva vlastníkem pozemku odkoupena; hodnoty ve sloupci č. 4 jsou jako příklad, kdy je cena práva stavby uhrazena při sjednání práva, následně není stavební plat, stavba bude na konci odkoupena. Hodnoty:

- cena nezatíženého pozemku je dosazena jako příklad ve výši 500 000 Kč,
- reprodukční cena stavby výchozí v současné cenové úrovni je 20 mil. Kč,
- opotřebení předpokládané k datu ukončení práva stavby je 80 %,
- časová cena k datu ukončení (zbytková cena) tedy 4 mil. Kč,
- sjednáno, že bude odkoupeno za 40 % zbytkové ceny,
- tedy za 1,6 mil. Kč.

V tab. 5 jsou uvedeny hodnoty závislosti ceny práva stavby na zbývajících době trvání práva dle tab. 4 pro různé podíly zbytkové ceny, za které je stavba odkoupena. Hodnoty jsou pak graficky vyneseny v obr. 3. Je zřejmé, že ev. cena budoucího odkup stavby na konci trvání doby práva stavby má na hodnotu práva významný vliv, zejména ke konci doby trvání práva.

Na obr. 4 a 5 pak je pro názornost graficky vynesena závislost výnosově stanovené ceny pozemku s právem stavby v závislosti na zbývajících době trvání tohoto práva stavby a poměru stavebního platu k obvyklému nájemnému pozemku, a to pro případ odstranění stavby stavebníkem na konci resp. s výkupem za část ceny stavby pro případ hodnot dle tab. 6.

### 4. LITERATURA

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM® Brno, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1
- [2] BRADÁČ, A. SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P.: *Úřední oceňování majetku 2016*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM® Brno, s.r.o., 2016. 327 s. ISBN 978-80-7204-927-1
- [3] BRADÁČ, A.: Novelizace českého občanského zákoníku II – Právo stavby. In: *Soudní inženýrství*, 22(2–3), 2011, s. 144–148.
- [4] BRADÁČ, A.: Příspěvek ke stanovení hodnoty pozemku, zatíženého právem stavby. In: *Soudní inženýrství*, 27(2), 2016, s. 79–88.
- [5] BRADÁČ, A.: K použité míře kapitalizace při výnosovém oceňování nemovitých věcí. In: *Soudní inženýrství*, 27(3), 2016.
- [6] ADÁMEK, J.: Porovnání práva stavby dle nového občanského zákoníku s říšským zákoníkem č. 114 ze dne 11. června 1912 a současný stav – I. In: *Soudní inženýrství*, 25(2–3), 2014, s. 168–173.
- [7] VIDOVIČOVÁ, I.: Oceňování práva stavby. In: *Soudní inženýrství*, 26(2–3), 2015, s. 87–93.
- [8] *Daň z nabytí nemovitých věcí při nabytí práva stavby*. Informace Generálního finančního ředitelství k aplikaci zákonného opatření Senátu č.340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. In: [http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Informace\\_GFR\\_k\\_pravu\\_stavby.pdf](http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Informace_GFR_k_pravu_stavby.pdf)